

令和2年6月の入札開始分から制度が変わりました

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。
自己の計算において買受けの申出をさせようとする者（買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。）がある場合で、その者が暴力団員等のときは、買受人となれません。

令和2年6月の入札開始分から、入札時に入札書ごとに
下記の各書面を提出する必要があります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）

- ※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。
- ※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。
- ※提出後の訂正はできません。

住民票 （個人の場合）

資格証明書 （法人の場合）

- ※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。
- ※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。
- ※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。
- ※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し（宅地建物取引業者の場合）

- ※有効期限内のものを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 24 日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 竹 澤 茂 樹

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 1 月 8 日から 令和 8 年 1 月 16 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 日 午前 10 時 00 分 場 所 福井地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 10 日 午前 9 時 50 分 場 所 福井地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 22 日から 令和 8 年 1 月 23 日まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 裁判所の預金口座に所定の金額を振り込んだ旨の保管金受け入れ手続添付書 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 12 月 24 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	4,920,000 3,936,000	一括	984,000	51,241	9,497
1	1,800,000				
2	2,890,000				
3	230,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 越前市中新庄町55字一ノ瀬
地 番 24番1
地 目 宅地
地 積 571.62平方メートル
- 2 所 在 越前市中新庄町55字一ノ瀬 24番地1
家屋 番号 24番1
種 類 居宅・作業場
構 造 木・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 197.20平方メートル
2階 121.15平方メートル
(現況)
種 類 居宅・店舗
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 24.97平方メートル
- 3 所 在 越前市中新庄町55字一ノ瀬 24番地1
家屋 番号 24番1の2
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	62.71平方メートル
	2階	35.11平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約52.64平方メートル
	2階	35.11平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月14日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 竹 澤 茂 樹

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2、3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番23番1、26番2、27番2、25番1、24番2）との境界が不明確である。

【物件番号2、3】

本件各建物につき、目的外土地（地番23番1、26番2、27番2）の敷地利
用権はない。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記



載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 越前市中新庄町55字一ノ瀬 |
| | 地 番 | 24番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 571.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越前市中新庄町55字一ノ瀬 24番地1 |
| | 家屋 番号 | 24番1 |
| | 種 類 | 居宅・作業場 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 197.20平方メートル
2階 121.15平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 24.97平方メートル |
| 3 | 所 在 | 越前市中新庄町55字一ノ瀬 24番地1 |
| | 家屋 番号 | 24番1の2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 土蔵造瓦葺2階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	62.71平方メートル
	2階	35.11平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約52.64平方メートル
	2階	35.11平方メートル



令和7年(ケ)第45号
令和7年 7月25日受理
令和7年 9月24日提出

現況調査報告書

(物件1～3)

福井地方裁判所

執行官 富田耕次

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 越前市中新庄町 5 5 字一ノ瀬
 地 番 2 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 7 1. 6 2 平方メートル

- 2 所 在 越前市中新庄町 5 5 字一ノ瀬 2 4 番地 1
 家屋 番号 2 4 番 1
 種 類 居宅・作業場
 構 造 木・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 9 7. 2 0 平方メートル
 2 階 1 2 1. 1 5 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 2 4. 9 7 平方メートル

- 3 所 在 越前市中新庄町 5 5 字一ノ瀬 2 4 番地 1
 家屋 番号 2 4 番 1 の 2
 種 類 倉庫
 構 造 土蔵造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 2. 7 1 平方メートル
 2 階 3 5. 1 1 平方メートル

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施) 越前市中新庄町第55号24番地1	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 雑種地(物件) ☐ (物件)	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者() 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は、「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
建物	物件3	
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階約52.64平方メートル	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者() 上記の者が本建物を倉庫(空き家)として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	☐ ない ☒ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 福井地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地1の概況 (物件2・3関係)		
所	在	越前市中新庄町55字一ノ瀬
地	番	26番2
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐ 井溝
地	積	8.33平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
所	有	者 ☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
その他の事項		
■関係人 ((☒ (建物所有者) ☐ ()) の陳述/ ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原		☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 無権原
占有開始時期		不詳
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
地代・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払		
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)
特約等		
地代滞納		☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)
契約解除		☐ ない ☐ ある ()
訴訟提起等		☐ ない ☐ ある ☐ 福井地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
その他		
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は「☒」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地2の概況 (物件2・3関係)			
所	在	越前市中新庄町55字一ノ瀬	
地	番	27番2	
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐ 井溝	
地	積	10,57平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
所	有	者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者()
その他の事項			
☒ 関係人 ((☒ (建物所有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 無権原	
占有開始時期		不詳	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者()	
	借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者()	
地代・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地代前払			
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等			
地代滞納		☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)	
契約解除		☐ ない ☐ ある ()	
訴訟提起等		☐ ない ☐ ある ☐ 福井地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は「☒」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地3の概況 (物件2・3関係)			
所	在	越前市中新庄町55字一ノ瀬	
地	番	23番1	
地	目	☒ 原野 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐ 井溝	
地	積	20平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
所	有	者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (賀茂神社)
その他の事項		現況地目は宅地	
☒ 関係人 ((☒ (建物所有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原	
占有開始時期		不詳	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地代前払			
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等			
地代滞納		☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)	
契約解除		☐ ない ☐ ある ()	
訴訟提起等		☐ ない ☐ ある、 ☐ 福井地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (本件物件所有者)	1 私は本件物件の所有者です。本件物件は空き家として私が管理、占有しています。 2 敷地内に賀茂神社所有名義の土地(23番1)が含まれていることは知っています。建物が明治時代に建てられており、土地の形状も当時から変わっていないと思われますから、占有権原は不明です。地代等の支払いはありません。賀茂神社は無人で誰が管理しているか不明ですから照会書を送っても返信は無いと思います。 3 物件2建物(主)の店舗部分は11~12年前まで父がそば屋兼居酒屋をしていました。物件2建物(符号1)は11~12年前まで眼鏡の研磨と組み立ての作業場として使用していましたが、薬剤等は使用していませんでしたから土壌汚染は無いと思います。 4 物件3建物は一部取り壊していますから登記簿に記載されている面積よりも小さくなっています。 (令和7年9月10日聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1土地は雑草が繁茂しており、南側の境界は確認できなかった。
- 3 物件1土地と目的外土地1～3は建物敷地として一体利用されており、互いの境界は不明である。
- 4 物件2建物の主である建物の1階東側洋室、DK、浴室、脱衣所はリフォームされている。
- 5 物件2建物の主である建物の2階東側は天井板が取り外されている。(写真番号10、11)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年7月25日(金) 13:20 - 13:30	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査
令和7年7月25日(金) 14:25 - 14:35	福井地方法務局武生 市局	公簿、公図、地積測量図、建物図面等の閲覧及 び交付請求等
令和7年7月25日(金)	当庁	Aに通知書を送付
令和7年8月27日(水) 13:40 - 16:00	物件所在地	現況調査 立入調査・評価人と同行 写真撮影・占有関係の調査
令和7年9月10日(水) 11:20 - 11:30	当庁	Aから聴取 (電話)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせ、建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A4版に縮小

イ 10-4 ハ 18-4 ホ 20-5 ト 23-2 リ 水 15-4 ル 26-4
ロ 15-3 ニ 19-3 ヘ 21-9 テ 31-1 ヌ 15-4 ヅ 26-4



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 中新庄町 5
4 字
B 中新庄町 5
2 字
C 中新庄町 5
3 字

請求部	所在	越前市中新庄町 5 5 字ノ瀬				地番	24番1			
出力縮	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図		
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月25日
福井地方法務局武生支局
登記官

請求番号：12-1
(1/2)

(10 枚目)

公用

登記年月日：平成27年6月18日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月25日 福井地方法務局武生支局

登記官

(11 枚目)

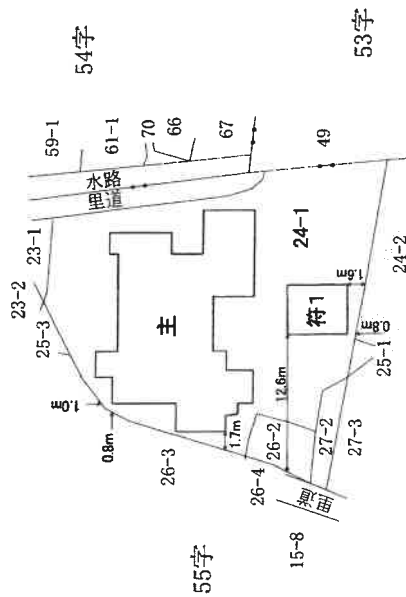
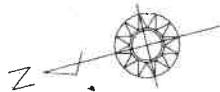
請求番号：13-1

(1/2)

各階平面図

建物図面

家屋番号	24番1
建物の所在	越前市中新庄町55字一ノ瀬 24番地1



A4版に縮小

作成者

申請人

縮尺 1 / 500

縮尺 1 / 500

登記年月日：平成27年6月18日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月25日

福井地方支務局武生支局

登記官

(12 枚目)

請求番号：13-1 (2/2)

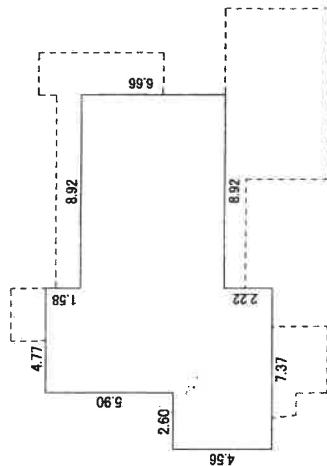
各階平面図

建物図面各階平面図

家屋番号 24番1

建物の所在 越前市中新庄町55字一ノ瀬 24番地1

主である建物2階

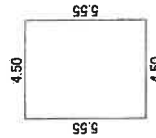


求積表

2.60×4.56	=	11.8560
4.77×10.46	=	49.8942
8.92×6.66	=	59.4072
計		121.1574

床面積 121.15 m²

附属建物(符1)

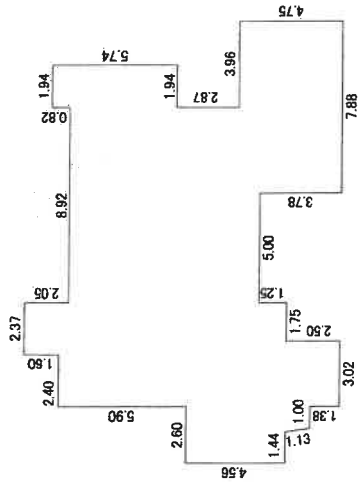


求積表

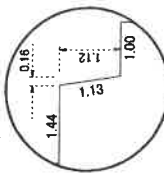
4.50×5.55	=	24.9750
--------------------	---	---------

床面積 24.97 m²

主である建物1階



拡大図1/100



求積表

2.60×4.56	=	11.8560
$(4.02 + 4.18) \times 1.12$	=	4.59200
4.77×10.46	=	49.8942
3.02×1.38	=	4.1676
2.37×1.60	=	3.7920
5.00×8.76	=	43.8000
3.92×12.54	=	49.1568
1.94×5.74	=	11.1356
3.96×4.75	=	18.8100
計		197.20420

床面積 197.20 m²

単位:m

単位:m

作成者

作成者

申請人

縮尺 1/250

A4版に縮小

登記年月日：平成1年2月10日

公用

0017175各階平面図

越前市と変更

家屋番号

24番1の2

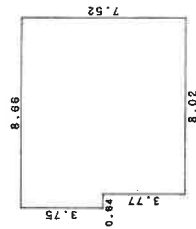
建物の所在

武生市中新庄町55字24番地1

建物図面

昭和1年2月10日登記

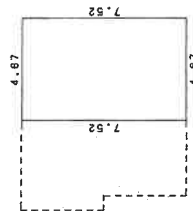
1階



求積表

3.75	x	8.66	=	32.4750
3.77	x	8.02	=	30.2354
計				62.7104
床面積				62.71 m ²

2階



求積表

7.52	x	4.67	=	35.1184
床面積				35.11 m ²

単位：m

作製者

元年2月6日(作製)

縮尺

1/250

申請人

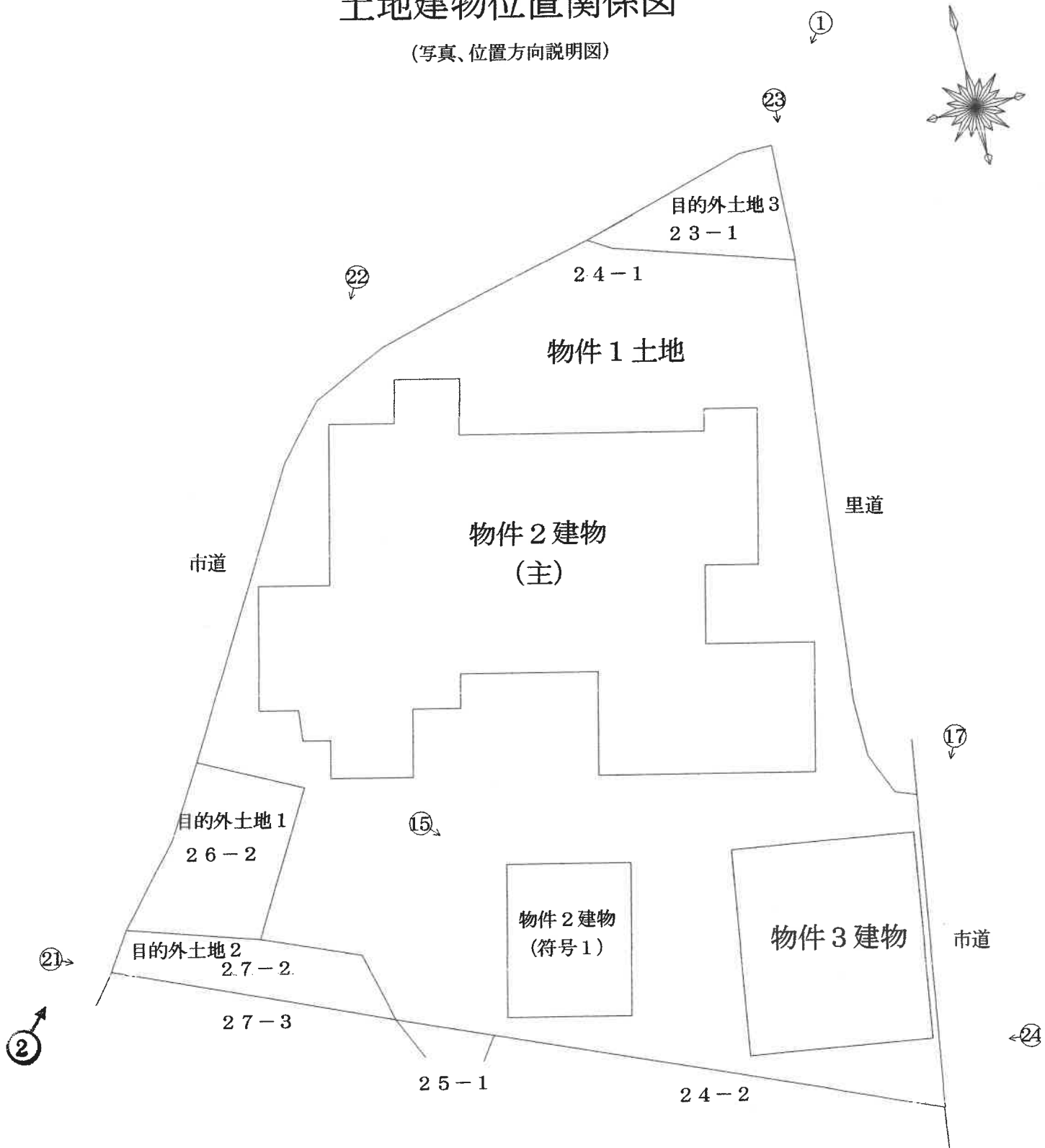
縮尺

1/600

A4版に縮小

土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)



←○ 写真、撮影位置、方向

(14 枚目)

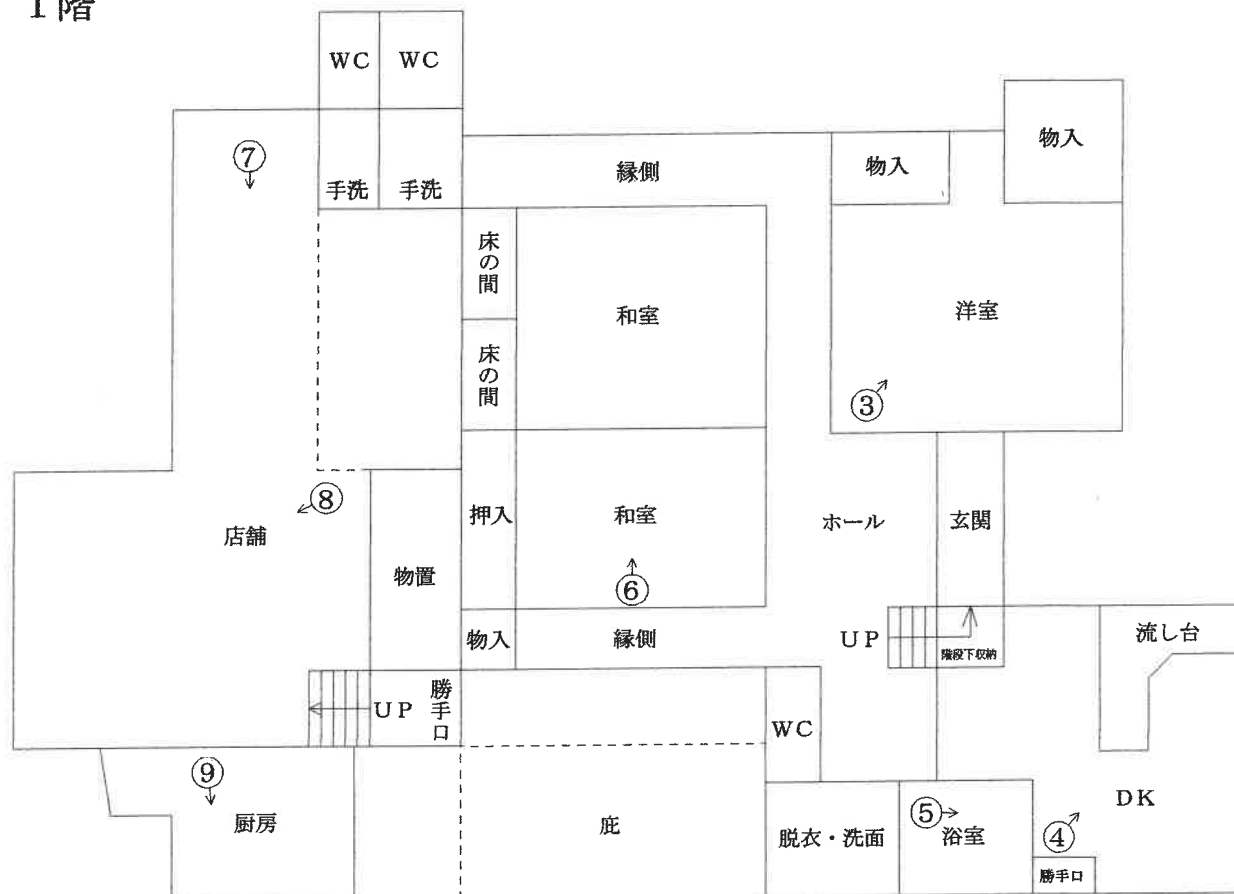
物件2建物

建物間取図

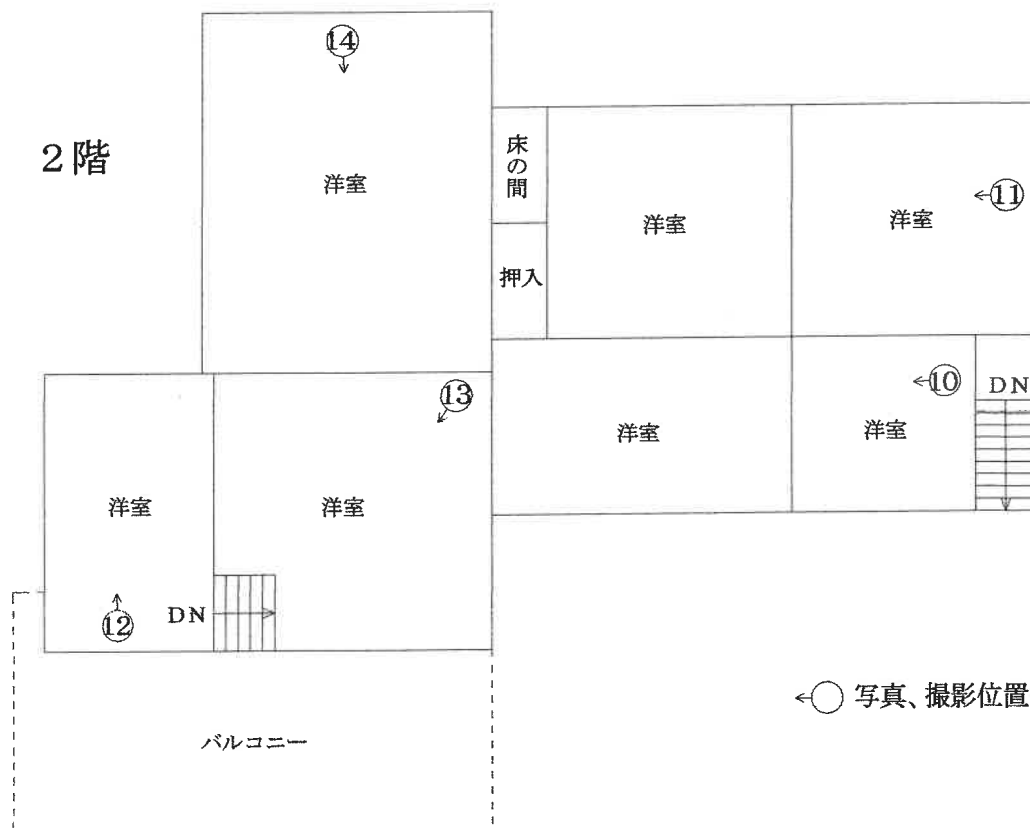
(写真、位置方向説明図)

主である建物

1階



2階



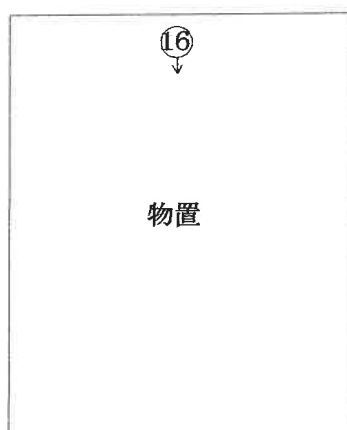
←○ 写真、撮影位置、方向

物件 2 建物

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

附属建物符号 1



←○ 写真、撮影位置、方向

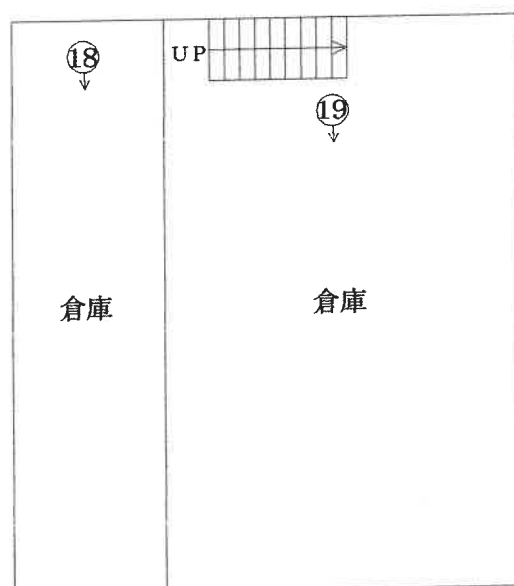
物件 3 建物

建物間取図

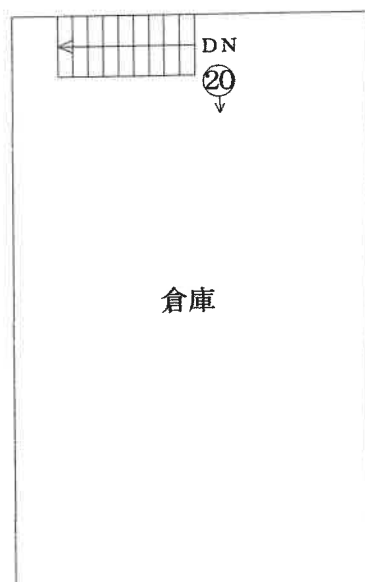
(写真、位置方向説明図)

物件 3 建物

1 階



2 階



←○ 写真、撮影位置、方向

(17 枚目)

写真番号 1

本件競売物件の全景を撮影

物件2建物（主）

物件1土地



目的外土地（23-1）

写真番号 2

本件競売物件の全景を撮影

物件2建物（主）

物件1土地



目的外土地（26-2, 27-2）

写真番号 3

物件2建物（主）の内部を撮影



写真番号 4

物件2建物（主）の内部を撮影



写真番号 5

物件2建物（主）の内部を撮影



写真番号 6

物件2建物（主）の内部を撮影



写真番号 7

物件2建物（主）の内部を撮影



写真番号 8

物件2建物（主）の内部を撮影



写真番号 9

物件2建物（主）の内部を撮影



写真番号 10

物件2建物（主）の内部を撮影



写真番号 11

物件2建物（主）の内部を撮影



写真番号 12

物件2建物（主）の内部を撮影



写真番号 13

物件2建物（主）の内部を撮影



写真番号 14

物件2建物（主）の内部を撮影



写真番号 15

物件2建物（符号1）を撮影



物件2建物（符号1）

写真番号 16

物件2建物（符号1）の内部を撮影



写真番号 17

物件3建物を撮影

物件3建物



写真番号 18

物件3建物の内部を撮影



写真番号 19

物件3建物の内部を撮影



写真番号 20

物件3建物の内部を撮影



(27 枚目)

写真番号 21

本件競売物件の南側を撮影

物件2建物（主）

物件1土地



目的外土地

写真番号 22

本件競売物件の西側を撮影

物件2建物（主）



物件1土地

写真番号 23

本件競売物件の南側を撮影

物件2建物（主）



目的外土地

写真番号 24

本件競売物件の南側を撮影

物件3建物



物件1土地

（ 29 枚目）

令和 7 年 (ケ) 第 45 号
令和 7 年 8 月 27 日 現地調査
令和 7 年 10 月 20 日 評 価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

池 谷 昌 也 ⑩

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,920,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,800,000 円
物件2(建物)	金 2,890,000 円
物件3(建物)	金 230,000 円

1. 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
2. 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
3. 物件1の内訳価格は物件2, 3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2, 3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格である。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 地 目 地 積	越前市中新庄町55字一ノ瀬 24番1 宅地 571.62㎡	左記に同じ。
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附 属 建 物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	越前市中新庄町55字一ノ瀬24番地1 24番1 居宅・作業場 木・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 197.20㎡ 2階 121.15㎡ 合計 318.35㎡ 1 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 24.97㎡	居宅・店舗
3	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	越前市中新庄町55字一ノ瀬24番地1 24番1の2 倉庫 土蔵造瓦葺2階建 1階 62.71㎡ 2階 35.11㎡ 合計 97.82㎡	1階 約52.64㎡ 2階 35.11㎡ 合計 87.75㎡
番 号	特 記 事 項		
1～3	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線「鯖江」駅より 南東方 約 4.4 km 道路距離(概測)	
付 近 の 状 況		農家住宅の見られる地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)		都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 無指定地域 60% 200% なし なし
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	571.62 m ² 約 32 m 約 24 m ほぼ台形	
接面道路の状況		東側 約4m舗装市道 (一部水路介在)(建築基準法第42条1項に該当) 北西側及び西側 約5.8m舗装市道 (建築基準法第42条1項に該当) 高低差 東側 0～約0.4m高い 北西側及び西側 等高	
土地の利用状況等		物件2、3の敷地として利用されている。隣地は南側は一般住宅である。	
供給処理施設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり(詳細は越前市役所担当課にご確認ください。) なし なし(詳細は越前市役所担当課にご確認ください。)	
特記事項		1. 以下の目的外土地1～3あり 目的外土地1 越前市中新庄町55字一ノ瀬26番2 宅地 8.33m² 目的外土地2 越前市中新庄町55字一ノ瀬27番2 宅地 10.57m² 目的外土地3 越前市中新庄町55字一ノ瀬23番1 原野 20m² 2. 土壌汚染について、専門調査機関の土壌汚染調査を行いました。調査所見は以下の通りです。 調査対象地において、過去に眼鏡部品製造が行われていたことが確認できたもののその実態を詳しく確認することが出来なかったことから、使用された可能性のある第一種特定有害物質及び第二種特定有害物質による土壌への影響が懸念される。	

※ 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことができない場合をいう。供給処理施設の詳細は各担当課等にご確認下さい。

2 建物の概況及び利用状況

区 分		物件2主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数		建築年月日(固定資産証明書記載) 昭和40年 新築 経過年数 60 年 経済的残存耐用年数 10 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	木・鉄骨造 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 板、カラー鉄板 ビニールクロス、繊維壁 ビニールクロス、ジプトーン、竿縁天井 畳、フローリング 給水、電気、排水 なし
床 面 積 (現 況)		第3の目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等		現 況 用 途 居 宅 ・ 店 舗 間 取 り 間 取 図 の と お り
品 等		普通
保 守 管 理 の 状 態		時の経過による老朽化など劣る。
建 物 の 利 用 状 況		現況調査報告書記載のとおり。
特記事項		飛散性アスベストの使用に関しては目視可能な部分については使用されていないものと思料する。また、建設資材としての非飛散性アスベストの使用の有無は不明である。

区 分		物件2附属建物符1
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数		建築年月日（登記記載） 昭和60年月日不詳 新築 経過年数 40 年 経済的残存耐用年数 10 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板ぶき 板 なし なし 土間コンクリート 電気 なし
床 面 積（現 況）		第3の目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等		現況用途 物置 間 取 り 間取図のとおり
品 等		普通
保 守 管 理 の 状 態		時の経過による老朽化など劣る。
建 物 の 利 用 状 況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		飛散性アスベストについては、専門調査機関による調査の結果、石綿の含有は認められなかった。また、建設資材としての非飛散性アスベストの使用の有無は不明である。

区 分		物件3主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数		建築年月日(固定資産証明書記載) 明治24年 新築 経過年数 134 年 経済的残存耐用年数 6 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	土蔵造 瓦葺 カラー鉄板 なし なし 土間コンクリート 電気 なし
床 面 積 (現 況)		第3の目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等		現 況 用 途 倉庫 間 取 り 間取図のとおり
品 等		普通
保 守 管 理 の 状 態		時の経過による老朽化など劣る。
建 物 の 利 用 状 況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		飛散性アスベストの使用に関しては目視可能な部分については使用されていないものと思料する。また、建設資材としての非飛散性アスベストの使用の有無は不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格(物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	10,000	1.00	571.62	0.90	5,140,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 鯖江(県)-3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 11,500 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 115 & = & 10,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正： なし

◇ 地域格差：
(相乗積)

街路条件	1.02	交通接近条件	0.99
環境条件	1.13	行政的條件	1.01

イ 個別格差：
(相乗積)

形状	0.98	二方路	1.02
----	------	-----	------

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件2主である建物

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	130,000	318.35	0.09	3,720,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法(定額法)と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経過年数 60 年

経済的残存耐用年数 10 年

観察減価 50%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 10 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 70 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.50) = 0.09$$

物件2附属建物符1

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	60,000	24.97	0.12	180,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法(定額法)と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経過年数 40 年

経済的残存耐用年数 10 年

観察減価 50%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 10 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 50 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.50) = 0.12$$

物件3主である建物

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	50,000	87.75	0.02	90,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法(定額法)と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経過年数 134 年

経済的残存耐用年数 6 年

観察減価 80%

残価率 5%

- ・ 現価率 = { 残価率 0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 6 年 / 経過年数 + 経済的残存耐用年数 140 年) } × (1 - 観察減価等 0.80) = 0.02

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	5,140,000	0.35	法定地上権	1,800,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①、1②計) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	その他の 控除 カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	5,140,000	-1,800,000		0.9	0.6	1.00	1,800,000
2	3,900,000	1,460,000	1.0	0.9	0.6	1.00	2,890,000
3	90,000	340,000	1.0	0.9	0.6	1.00	230,000
一括価格 (合計)							4,920,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：土壌への影響が懸念されることなどによる市場性の減退を考慮

オ 競売市場修正：競売手続の特殊性及び売却条件に伴う競売固有の減価を考慮

カ その他の控除：なし

註 物件2と3の土地利用権等価格の控除及び加算

物件2

$180\text{万円} \times \{222.17(\text{物件2主の1階床面積}197.20 + \text{物件2符1の床面積}24.97) / 274.81(197.20 + 24.97 + \text{物件3の1階床面積}52.64)\} \div 146\text{万円}$

物件3

$180\text{万円} \times \{52.64(\text{物件3の1階床面積}) / 274.81(\text{物件2主の1階床面積}197.20 + \text{物件2符1の床面積}24.97 + 52.64)\} \div 34\text{万円}$

第6 参考価格資料

地価調査価格	鯖江(県)-3
所在	鯖江市苅生田町13字奥向田1番・2番・3番合併6外
住居表示	
価格	11,500 円/㎡
位置	「鯖江」駅 約8.5km
価格時点	令和7年7月1日
地積	386 ㎡
供給処理施設	上水道・下水道
接面街路	北6m舗装市道に接面
用途指定等	非線引都市計画区域 第1種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200%
地域の概要	一般住宅、工場、倉庫等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- ① 位置図
- ② 本物件見取図
- ③ 建物間取図

【付記】

本評価書末尾に添付された資料以外の資料については、現況調査報告書に添付されている資料と同一である

以 上

位置図



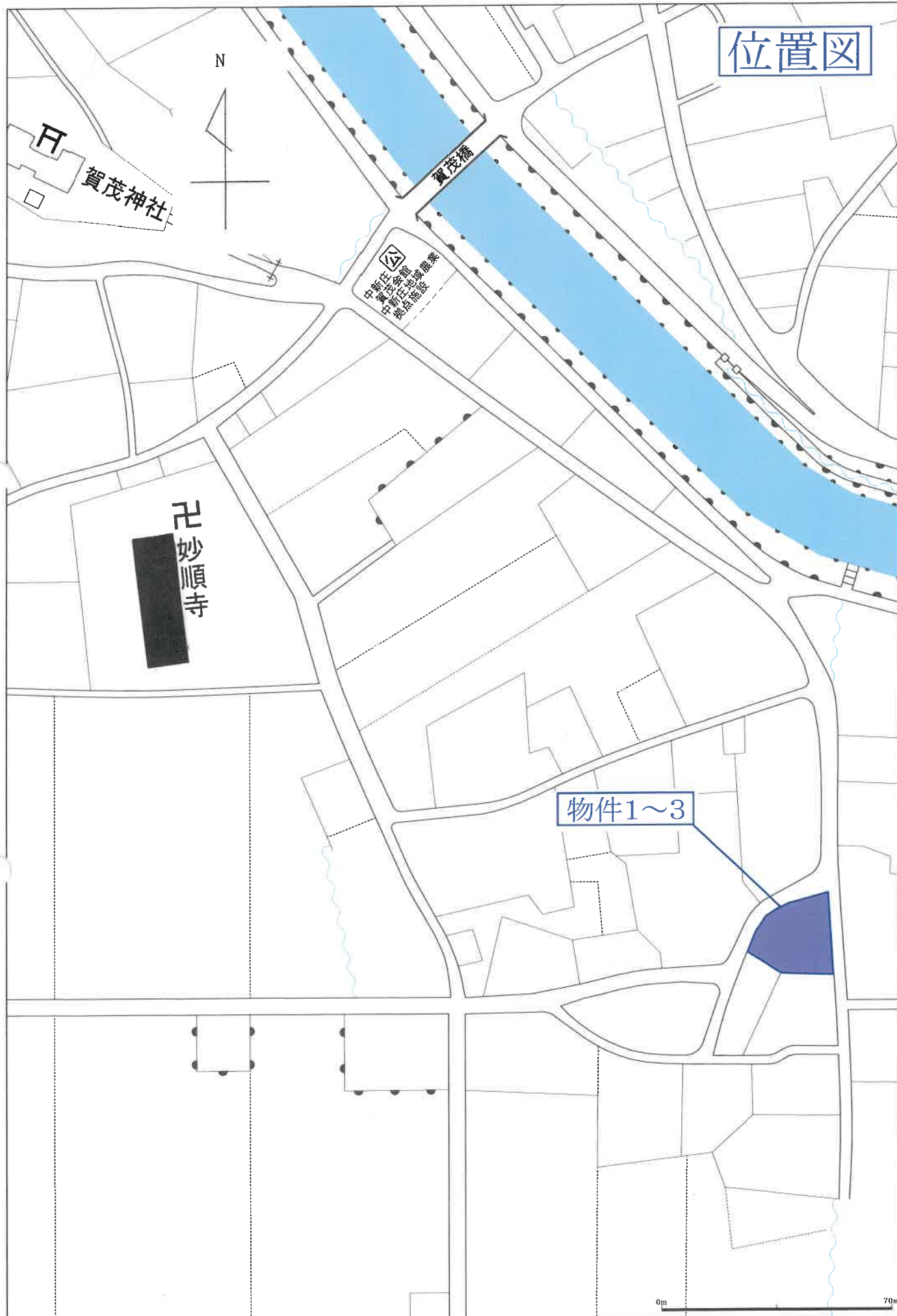
国土地理院 1:25000地形図
平成9年3月1日発行

位置図

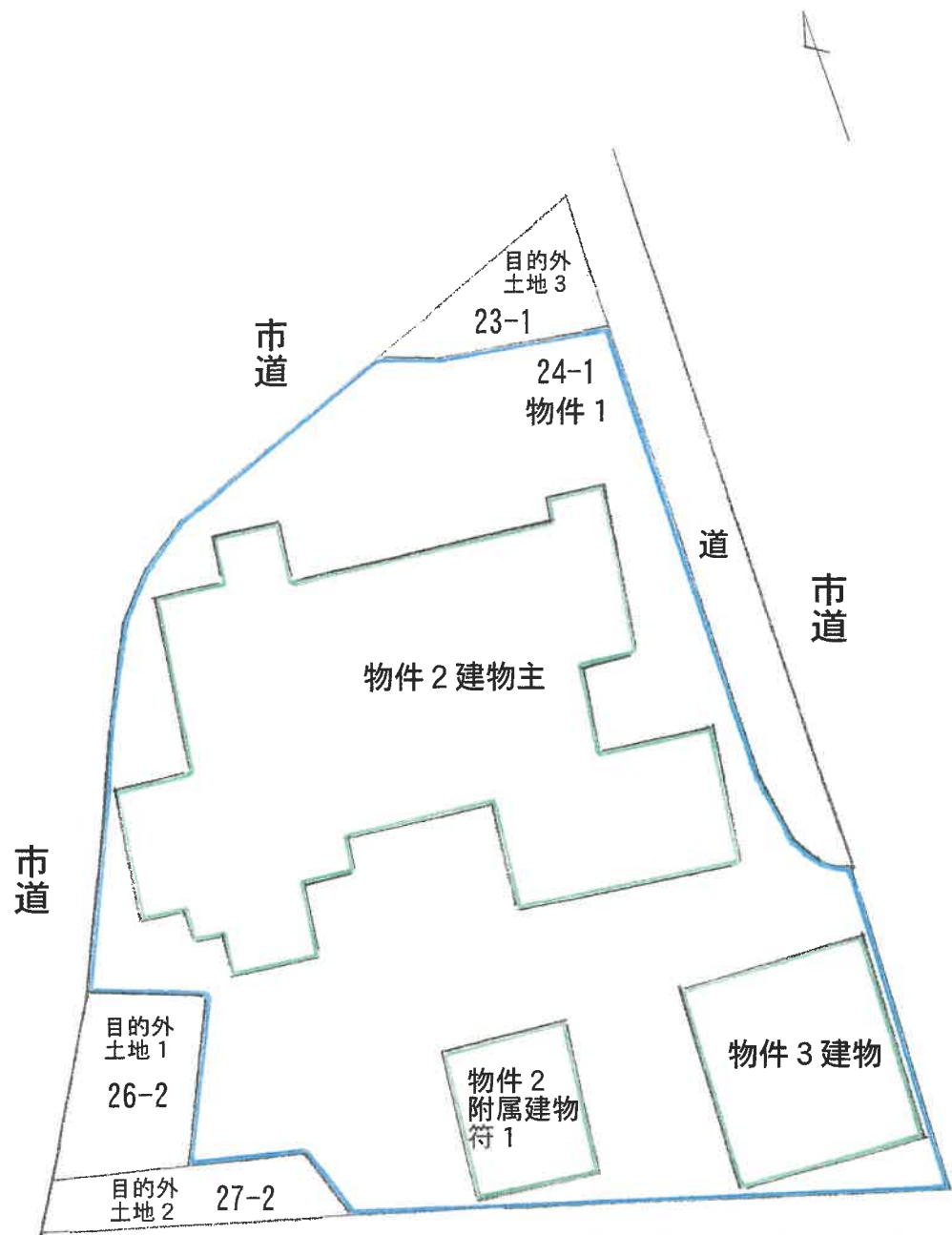
鯖江(県)-3

国土地理院 1:25000地形図
平成元年7月1日発行

位置図

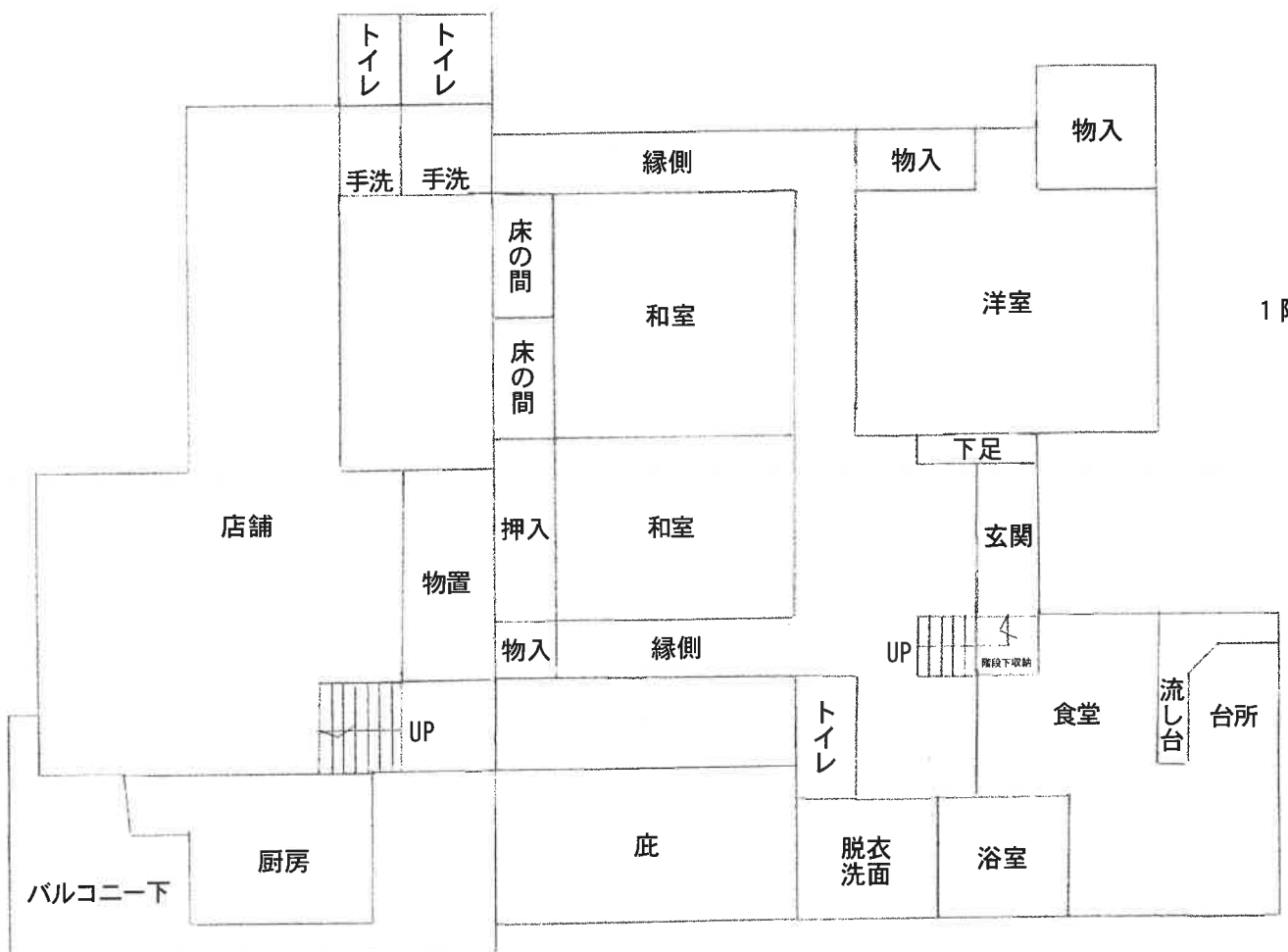
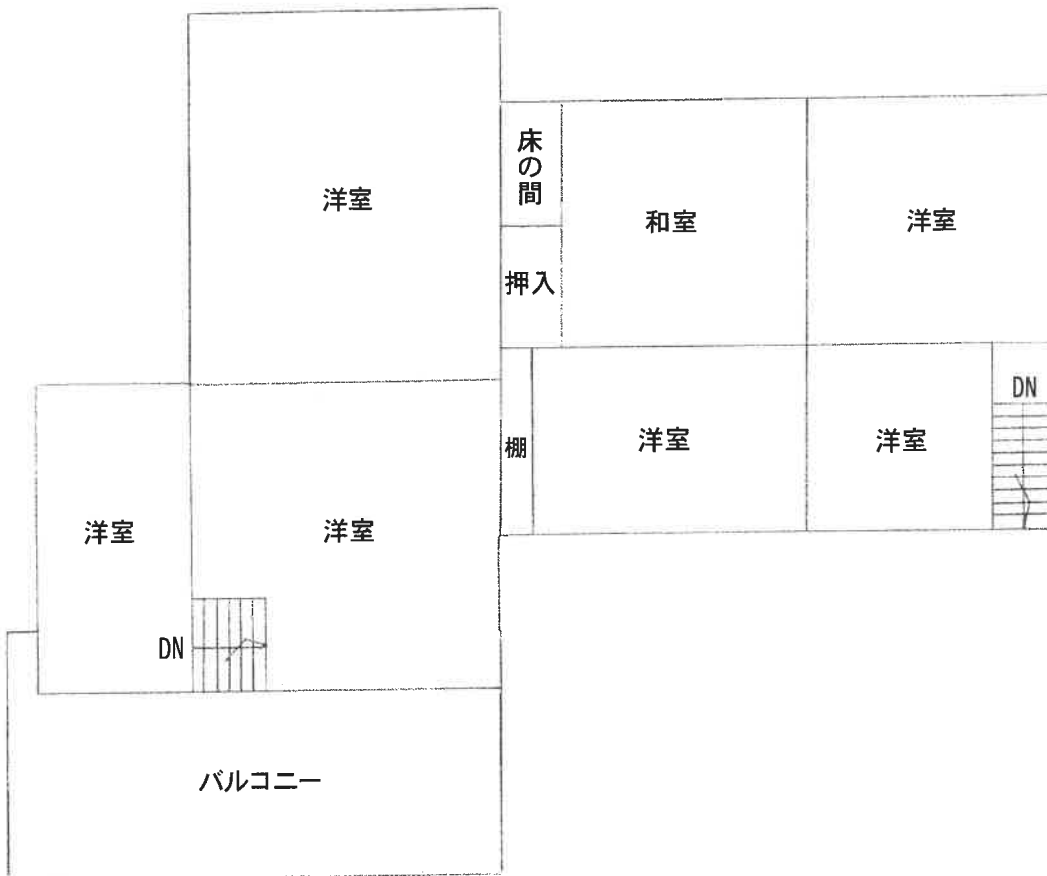


本物件見取図



境界は隣地立会によるものではありませんので、境界を保証するものではありません。

建物間取図
物件 2 建物主



建物間取図

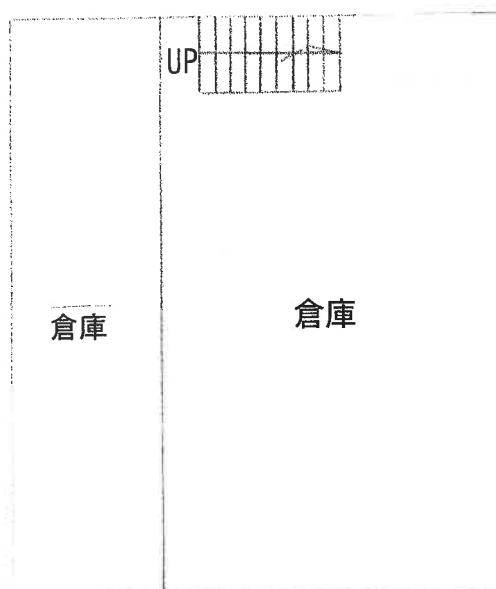
物件 2
附属建物 1



物件 3



2 階



1 階